

ASSOCIATION DES COPROPRIETAIRES
ASSEMBLEE GENERALE DES COPROPRIETAIRES

1. Dénomination

L'association des copropriétaires porte la dénomination de « Association des copropriétaires Molenbeek-Saint-Jean, rue de l'Indépendance 115 ».

2. Siège

Le siège de l'association se trouve dans l'immeuble objet du présent acte.

3. Pouvoirs

L'assemblée générale des copropriétaires dispose de tous les pouvoirs de gestion et d'administration de l'association des copropriétaires à l'exception de ceux attribués en vertu de la loi et des présents statuts au syndic et à chaque copropriétaire.

Sous cette réserve, l'assemblée générale des copropriétaires est souveraine maîtresse de l'administration de l'immeuble en tant qu'il s'agit des intérêts communs. Elle dispose en conséquence des pouvoirs les plus étendus, en se conformant aux présents statuts et aux lois en la matière, de décider souverainement des intérêts communs.

4. Composition

L'assemblée générale se compose de tous les copropriétaires quel que soit le nombre de quotités possédées par chacun d'eux.

En cas de démembrement du droit de propriété ou d'indivision ordinaire, le droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale est suspendu jusqu'à ce que les intéressés désignent celui qui exercera ce droit. Les parties régleront dans la même convention la contribution au fonds de réserve et au fonds de roulement; à défaut, l'usufruitier participera seul au fonds de roulement, le nu-propiétaire aura seul la charge relative à la constitution du fonds de réserve.

Chaque copropriétaire pourra désigner un mandataire, copropriétaire ou non, pour le représenter aux assemblées générales, mais personne ne pourra représenter un copropriétaire s'il n'est pas porteur d'un mandat écrit sur lequel il sera stipulé expressément la date de l'assemblée générale, à peine de quoi le mandat sera réputé inexistant. Le syndic ne peut intervenir comme mandataire à l'assemblée générale.

Le bureau de l'assemblée générale vérifie la régularité des procurations et statue souverainement à ce sujet.

Les procurations resteront annexées aux procès-verbaux.

Faute de notification par les intéressés au syndic (par lettre recommandée ou contre accusé de réception) de tous changements d'adresse ou tous changements de propriétaire, les convocations seront valablement faites à la dernière adresse connue ou au dernier propriétaire connu.

5. Date et lieu de l'assemblée générale statutaire

L'assemblée générale annuelle se tient au cours des 15 premiers jours du mois de juin à l'heure et à l'endroit indiqué dans les convocations et à défaut au siège de l'association des copropriétaires.

6. Convocation

Le syndic doit convoquer l'assemblée générale ordinaire.

Il peut, en outre, la convoquer à tout moment lorsqu'une décision doit être prise d'urgence dans l'intérêt de la copropriété.

Un ou plusieurs copropriétaires possédant au moins un/cinquième des quotes-parts dans les parties communes peuvent demander la convocation de l'assemblée générale. Cette demande doit être adressée par pli recommandé au syndic qui sera tenu d'envoyer les convocations dans les trente jours de sa réception.

Tout copropriétaire peut également demander au juge d'ordonner la convocation d'une assemblée générale dans le délai que ce dernier fixe afin de délibérer sur la proposition que ledit copropriétaire détermine, lorsque le syndic néglige ou refuse abusivement de le faire.

Les convocations sont envoyées quinze jours au moins avant la date de l'assemblée, par lettre ordinaire si l'assemblée a lieu à date fixe ou par lettre recommandée en cas de report de l'assemblée générale annuelle ou de convocation pour une assemblée générale extraordinaire; la convocation sera aussi valablement faite si les destinataires acceptent,

7

individuellement, explicitement et par écrit, de recevoir la convocation par un autre moyen de communication. Les convocations envoyées à la dernière adresse connue du syndic à la date de l'envoi sont réputées régulières.

7. Ordre du jour

L'ordre du jour est arrêté par celui qui convoque l'assemblée.

Tous les points à l'ordre du jour doivent être indiqués dans les convocations d'une manière claire.

L'assemblée générale ne peut délibérer et voter que sur les points inscrits à l'ordre du jour. Les points soulevés sous le « divers » ne peuvent être valablement votés que si le détail en figurait au préalable à l'ordre du jour.

Chacun des copropriétaires a le droit de demander l'inscription d'un point à l'ordre du jour.

8. Constitution de l'assemblée

L'assemblée générale est présidée par un copropriétaire.

L'assemblée générale n'est valablement constituée que si tous les copropriétaires concernés sont présents, représentés ou dûment convoqués.

Les délibérations et décisions d'une assemblée générale obligent tous les copropriétaires concernés sur les points se trouvant à l'ordre du jour, qu'ils aient été représentés ou non, dissidents ou incapables.

9. Délibérations

Chaque copropriétaire dispose d'un nombre de voix correspondant à sa quote-part dans les parties communes. Les copropriétaires disposent d'une voix par 1.000ème qu'ils possèdent dans les parties communes générales et, pour ce qui concerne les délibérations relatives aux parties communes spéciales, d'une voix par 801ème qu'ils possèdent dans les parties communes spéciales.

Nul ne peut prendre part au vote, même comme mandataire, pour un nombre de voix supérieur à la somme des voix dont disposent les autres copropriétaires présents ou représentés.

L'assemblée générale ne délibère valablement que si, au début de l'assemblée générale, plus de la moitié des copropriétaires sont présents ou représentés et pour autant qu'ils possèdent au moins la moitié des quotes-parts dans les parties communes.

Néanmoins, l'assemblée générale délibère aussi valablement si les copropriétaires présents ou représentés au début de l'assemblée générale représentent plus de trois quarts des quotes-parts dans les parties communes.

Si aucun des deux quorums n'est atteint, une deuxième assemblée générale sera réunie après un délai de quinze jours au moins et pourra délibérer quels que soient le nombre des membres présents ou représentés et les quotes-parts de copropriété dont ils sont titulaires.

Les délibérations sont prises à la majorité absolue des voix des copropriétaires, sauf le cas où une majorité plus forte est requise par la loi, les présents statuts, ou par le règlement d'ordre intérieur.

Les abstentions, les votes nuls et blancs ne sont pas considérés comme des voix émises pour le calcul de la majorité requise.

Sans préjudice à la règle de l'unanimité prévue ci-dessous, lorsque plus de deux propositions sont soumises au vote et lorsqu'aucune d'elle n'obtient la majorité requise, il est procédé à un deuxième tour de scrutin, seules les deux propositions ayant obtenu le plus de voix au premier tour étant soumises au vote.

Les délibérations de l'assemblée générale sont consignées par les soins du syndic dans un registre déposé au siège de l'association des copropriétaires. Ce registre peut être consulté sur place et sans frais par tous intéressés. Il est signé par le syndic. Les procès-verbaux doivent être consignés dans le registre au plus tard dans un délai de quinze jours par le syndic ou le copropriétaire désigné, à peine d'exposer sa responsabilité.

Tout copropriétaire peut demander à consulter le registre des procès-verbaux et en prendre copie sans déplacement, au siège de l'association des copropriétaires.

10. Majorité spéciale - Unanimité

L'assemblée générale décide :



1° à la majorité des trois/quarts des voix :

a) de toute modification aux statuts pour autant qu'elle ne concerne que la jouissance, l'usage ou l'administration des parties communes;

b) de tous travaux affectant les parties communes, à l'exception de ceux qui peuvent être décidés par le syndic;

c) dans toute copropriété de moins de vingt lots, à l'exclusion des caves, garages et parkings, de la création et de la composition d'un conseil de copropriété, exclusivement composé de copropriétaires, qui a pour mission de veiller à la bonne exécution par le syndic de ses missions, sans préjudice de l'article 577-8/2.

A cet effet, le conseil de copropriété peut prendre connaissance et copie, après en avoir avisé le syndic, de toutes pièces ou documents se rapportant à la gestion de ce dernier ou intéressant la copropriété.

Sous réserve des compétences légales du syndic et de l'assemblée générale, le conseil de copropriété peut recevoir toute autre mission ou délégation sur décision de l'assemblée générale prise à la majorité des trois quarts des voix. Une mission ou une délégation de l'assemblée générale ne peut porter que sur des actes expressément déterminés et n'est valable que pour un an.

Le conseil de copropriété adresse aux copropriétaires un rapport semestriel circonstancié sur l'exercice de sa mission.

d) du montant des marchés et des contrats à partir duquel une mise en concurrence est obligatoire, sauf les actes visés à l'article 577-8, § 4, 4°;

e) moyennant une motivation spéciale, de l'exécution de travaux à certaines parties privatives qui, pour des raisons techniques ou économiques, sera assurée par l'association des copropriétaires.

Cette décision ne modifie pas la répartition des coûts de l'exécution de ces travaux entre les copropriétaires.

2° à la majorité des quatre/cinquième des voix :

a) de toute autre modification aux statuts, en ce compris la modification de la répartition des charges de copropriété;

b) de la modification de la destination de l'immeuble ou d'une partie de celui-ci;

c) de la reconstruction de l'immeuble ou de la remise en état de la partie endommagée en cas de destruction partielle;

d) de toute acquisition des biens immobiliers destinés à devenir communs;

e) de tous actes de disposition de biens immobiliers communs.

f) de la modification des statuts en fonction de l'article 577-3, alinéa 4;

g) sans préjudice de l'article 577-3, alinéa 4, de la création d'associations partielles dépourvues de la personnalité juridique, celles-ci pouvant uniquement préparer les décisions relatives aux parties communes particulières indiquées dans la décision. Ces propositions de décisions doivent être ratifiées lors de l'assemblée générale suivante.

En cas de destruction totale ou partielle, les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont affectées par priorité à la reconstruction lorsque celle-ci est décidée.

Sans préjudice des actions exercées contre le propriétaire, l'occupant ou le tiers, responsable du sinistre, les copropriétaires sont tenus, en cas de reconstruction ou de remise en état, de participer aux frais en proportion de leur quote-part dans la copropriété.

Il est statué à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires sur toute modification de la répartition des quotes-parts de copropriété, ainsi que sur toute décision de l'assemblée générale de reconstruction totale de l'immeuble.

Toutefois, lorsque l'assemblée générale, à la majorité requise par la loi, décide de travaux ou d'actes d'acquisition ou de disposition, elle peut statuer, à la même majorité, sur la modification de la répartition des quotes-parts de copropriété dans les cas où cette modification est nécessaire.

S'il est décidé de la constitution d'associations partielles à la majorité requise par la loi, la modification des quotités de la copropriété nécessaire en conséquence de cette modification peut être décidée par l'assemblée générale à la même majorité.

B) SYNDIC

Nomination

Le syndic est élu par l'assemblée générale qui fixera les conditions de sa nomination et éventuellement de sa révocation.

Elle pourra choisir le syndic parmi les copropriétaires ou en dehors d'eux.

Si le syndic est absent ou défaillant, un copropriétaire désigné par l'assemblée générale à la majorité absolue, au titre de syndic provisoire, remplit ses fonctions.

Le mandat de syndic est renouvelable et ne peut excéder trois ans.

Si le syndic est une société, l'assemblée générale désignera en outre le ou les personnes physiques habilitées pour agir en qualité de syndic.

Révocation - Délégation - Syndic provisoire

L'assemblée générale peut en tout temps révoquer le syndic.

Elle ne doit pas motiver sa décision. Elle peut également lui adjoindre un syndic provisoire pour une durée ou à des fins déterminées.

Publicité

La publicité quant à la nomination du syndic se fera conformément à la loi.

Responsabilité - Délégation

Le syndic est seul responsable de sa gestion.

Il ne peut déléguer ses pouvoirs sans l'accord préalable de l'assemblée générale. Cette délégation ne peut intervenir que pour une durée ou à des fins déterminées.

Attributions du syndic

Le syndic a la charge de la gestion journalière de l'immeuble et partant de sa surveillance générale.

C'est ainsi qu'il veillera au bon fonctionnement de tout appareillage commun.

Il s'occupera des achats nécessaires et veillera à ce que la gestion soit faite d'une manière économique.

Il sera souscrit de même, un contrat d'entretien de toute autre installation qui requerrait un entretien régulier par des spécialistes.

Il assurera le fonctionnement de tous les services généraux (éclairage- chauffage- gaz- distribution d'eau- enlèvement des immondices- nettoyage des couloirs et autres parties communes).

Tous travaux d'entretien ou de réparation s'effectueront sous la surveillance du syndic ou, le cas échéant, d'un délégué technique désigné par ce dernier.

Mandat du syndic

L'association des copropriétaires délègue ses pouvoirs au syndic qui la représente et est chargé d'exécuter et de faire exécuter ses décisions, tant pour la gestion journalière que pour l'administration de l'immeuble.

Il engage l'association des copropriétaires pour toutes les questions courantes relevant des parties communes, vis-à-vis des sociétés distributrices d'eau, de gaz et d'électricité, les fournisseurs les plus divers, administrations, etcetera...

Le syndic instruit les contestations relatives aux parties communes vis-à-vis des tiers et des administrations publiques.

Pouvoirs

Le syndic est chargé :

1. d'exécuter et de faire exécuter les décisions prises par l'assemblée générale ;
2. d'accomplir tous actes conservatoires et tous actes d'administration;
3. d'administrer les fonds de l'association des copropriétaires; dans la mesure du possible, ces fonds doivent être intégralement placés sur divers comptes, dont obligatoirement un compte distinct pour le fonds de roulement et un compte distinct pour le fonds de réserve; tous ces comptes doivent être ouverts au nom de l'association des copropriétaires;
4. de représenter l'association des copropriétaires, tant en justice que dans la gestion des affaires communes;
5. de fournir le relevé des dettes visées à l'article 577-11, § 2, dans les trente jours de la demande qui lui en est faite par le notaire;



6. de communiquer à toute personne occupant l'immeuble en vertu d'un droit personnel ou réel mais ne disposant pas du droit de vote à l'assemblée générale, la date des assemblées afin de lui permettre de formuler par écrit ses demandes ou observations relatives aux parties communes qui seront à ce titre communiquées à l'assemblée. La communication se fait par affichage, à un endroit bien visible, dans les parties communes de l'immeuble.

7. de transmettre, si son mandat a pris fin de quelque manière que ce soit, dans un délai de trente jours suivant la fin de son mandat, l'ensemble du dossier de la gestion de l'immeuble à son successeur ou, en l'absence de ce dernier, au président de la dernière assemblée générale, y compris la comptabilité et les actifs dont il avait la gestion, tout sinistre, un historique du compte sur lequel les sinistres ont été réglés, ainsi que les documents prouvant l'affectation qui a été donnée à toute somme qui ne se retrouve pas sur les comptes financiers de la copropriété;

8. de souscrire une assurance responsabilité couvrant l'exercice de sa mission et de fournir la preuve de cette assurance; en cas de mandat gratuit, cette assurance est souscrite aux frais de l'association des copropriétaires;

9. de permettre aux copropriétaires d'avoir accès à tous les documents ou informations à caractère non privé relatifs à la copropriété, de toutes les manières définies dans le règlement de copropriété ou par l'assemblée générale, et notamment par un site Internet;

10. de conserver, le cas échéant, le dossier d'intervention ultérieure de la façon fixée par le Roi;

11. de présenter, pour la mise en concurrence visée à l'article 577-7, § 1er, 1°, d) une pluralité de devis établis sur la base d'un cahier des charges préalablement élaboré;

12. de soumettre à l'assemblée générale ordinaire un rapport d'évaluation des contrats de fournitures régulières;

13. de solliciter l'autorisation préalable de l'assemblée générale pour toute convention entre l'association des copropriétaires et le syndic, ses préposés, ses proches, parents ou alliés jusqu'au troisième degré inclus, ou ceux de son conjoint jusqu'au même degré; il en est de même des conventions entre l'association des copropriétaires et une entreprise dont les personnes susvisées sont propriétaires ou dans le capital de laquelle elles détiennent une participation ou dans laquelle elles exercent des fonctions de direction ou de contrôle, ou dont elles sont salariées ou préposées; lorsqu'il est une personne morale, le syndic ne peut, sans y avoir été spécialement autorisé par une décision de l'assemblée générale, contracter pour le compte de l'association des copropriétaires avec une entreprise qui détient, directement ou indirectement, une participation dans son capital;

14. de tenir à jour la liste et les coordonnées des personnes en droit de participer aux délibérations de l'assemblée générale et de transmettre aux copropriétaires, à première demande et au notaire s'il en fait la demande au syndic, dans le cadre de la transcription d'actes qui sont transcrits à la conservation des hypothèques conformément à l'article 1er, alinéa 1er, de la loi hypothécaire du 16 décembre 1851, les noms, adresses, quotités et références des lots des autres copropriétaires;

15. de tenir les comptes de l'association des copropriétaires de manière claire, précise et détaillée suivant le plan comptable minimum normalisé à établir par le Roi. Toute copropriété de moins de vingt lots à l'exclusion des caves, des garages et parkings est autorisée à tenir une comptabilité simplifiée reflétant au minimum les recettes et les dépenses, la situation de trésorerie ainsi que les mouvements des disponibilités en espèces et en compte, le montant du fonds de roulement et du fonds de réserve visés à l'article 577-11, § 5, alinéas 2 et 3, les créances et les dettes des copropriétaires;

16. de préparer le budget prévisionnel pour faire face aux dépenses courantes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, ainsi qu'un budget prévisionnel pour les frais extraordinaires prévisibles; ces budgets prévisionnels sont soumis, chaque année, au vote de l'association des copropriétaires; ils sont joints à l'ordre du jour de l'assemblée générale appelée à voter sur ces budgets.

Rémunération

7

Le mandat du syndic ou du syndic provisoire est gratuit ou rémunéré.

L'assemblée générale fixe sa rémunération éventuelle lors de sa nomination. Celle-ci constitue une charge commune générale.

Démission

Le syndic peut en tout temps démissionner moyennant un préavis de minimum trois mois, sans que celui-ci puisse sortir ses effets avant l'expiration d'un trimestre civil.

Cette démission doit être notifiée par pli recommandé transmis au conseil de gérance ou à défaut de celui-ci au président de la dernière assemblée générale.

COMMISSAIRE AUX COMPTES

L'assemblée générale des copropriétaires désigne annuellement un commissaire aux comptes, copropriétaires ou non, dont les obligations et compétences sont déterminées par le règlement de copropriété (article 577-8/2).

CLOTURE D'ACTE

DEVOIR DE CONSEIL

La comparante reconnaît que le notaire l'a informée des obligations particulières imposées aux notaires par l'article 9 paragraphe premier alinéa 2 et 3 de la loi organique du notariat.

La comparante reconnaît que le notaire a attiré son attention sur le droit de chaque partie de désigner un autre notaire ou de se faire assister par un conseil, en particulier quand l'existence d'intérêts contradictoires ou d'engagements disproportionnés est constatée. La comparante a déclaré qu'à ses yeux, il n'existe pas d'intérêt contradictoire et que toutes les conditions requises dans le présent acte sont équilibrées et qu'elle les accepte.

Elle confirme d'ailleurs que le notaire l'a valablement informée sur les droits, obligations et charges qui découlent du présent acte et qu'il l'a conseillée équitablement.

La comparante déclare, en outre que, dans le cas où les clauses et conditions de cet acte s'écarteraient de celles contenues dans toute autre convention qui pourrait être intervenue antérieurement, ayant le même objet, le présent acte, qui est le reflet exact de sa volonté prévaudra.

CERTIFICAT D'IDENTITE

Conformément à l'article 11 de la loi Organique le notaire instrumentant confirme le nom, les prénoms, le lieu et la date de naissance ainsi que le domicile des parties signataires au vu des documents d'identité probants susmentionnés.

Conformément à l'article 139 de Loi Hypothécaire le Notaire instrumentant certifie le nom, les prénoms, le lieu et la date de naissance ainsi que le domicile des parties signataires d'après les documents d'identité probants susmentionnés et, pour autant que possible, le registre national des personnes physiques, et ce de leur accord exprès.

En ce qui concerne les sociétés, associations ou autres personnes morales de droit privé, le notaire instrumentant certifie la dénomination, la forme juridique, la date de l'acte constitutif et le siège social ou statutaire ainsi que le numéro d'entreprise si elle est inscrite dans la Banque-Carrefour des Entreprises au vu des statuts et des publications au Moniteur Belge.

DISPOSITIONS FINALES

1. Chaque comparant déclare:

- que son état civil est conforme à ce qui est précisé ci-avant;
- qu'il n'a à ce jour déposé aucune requête en règlement collectif de dettes;
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire, à l'exception de [REDACTED], comme dit ci-avant ;
- qu'il n'a pas déposé de requête dans le cadre de la législation sur la continuité des entreprises (ex-concordat);
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire désigné par le Tribunal de Commerce;
- qu'il n'a pas été déclaré en faillite non clôturée à ce jour; et, d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens.

2. Les parties confirment pour autant que de besoin que les éventuels actes antérieurs auxquels il est fait référence dans le présent acte forment un tout avec le présent acte pour valoir ensemble comme acte authentique.



DECLARATION POUR LE CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS

Pour répondre au prescrit de l'article 6 du Code des droits et taxes divers le notaire instrumentant mentionne : « Droit d'écriture de cinquante euros (€50) » payé sur déclaration par le notaire instrumentant aux présentes.

DONT ACTE EN MINUTE.

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude, date que dessus.

Le comparant et l'intervenant déclarent avoir reçu le projet du présent acte en date du vendredi **23 mars 2018** et déclarent que le délai écoulé entre cette date et la signature des présentes leur a été suffisant pour en prendre parfaite connaissance.

Et, après lecture commentée et intégrale du présent acte et de ses annexes, le comparant et l'intervenant ont signé avec nous, Notaire.



[DE DONCKER]
NOTAIRE - NOTARIS

AKTE 3

Répertoire n°

Enreg. : €50

Annexes

- Pablo DE DONCKER Notaire -
- 51 rue du Vieux Marché aux Grains à 1000 Bruxelles -
- T. 02 219 53 20 / F. 02 219 87 67 / www.notdedoncker.be -

ADB-VENTE / MD

L'AN DEUX MILLE DIX-HUIT.

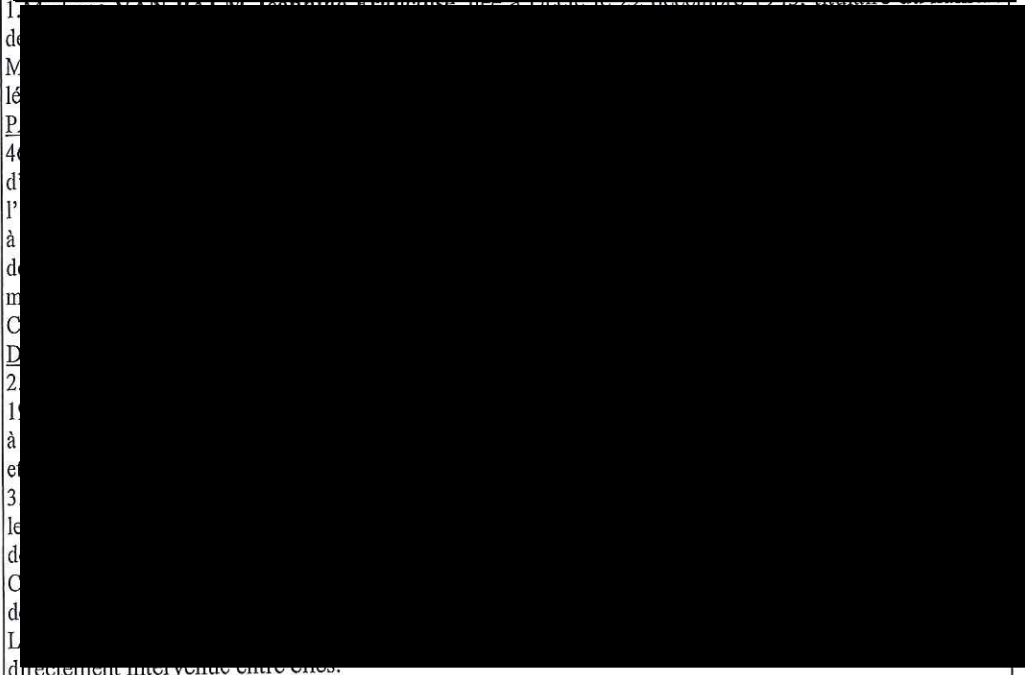
Le jeudi cinq juillet

Par devant Nous, Maître Pablo DE DONCKER, notaire à Bruxelles,

ONT COMPARU:

DE PREMIERE PART:

1. Le vendeur, représenté comme dit est, déclare par les présentes vendre sous les garanties ordinaires et de droit, et pour francs, quittes et libres de toutes dettes et charges hypothécaires ou privilégiées quelconques à l'acquéreur, ici présent et qui accepte, les biens suivants :



directement intervenue entre elles.

VENTE

Le vendeur, représenté comme dit est, déclare par les présentes vendre sous les garanties ordinaires et de droit, et pour francs, quittes et libres de toutes dettes et charges hypothécaires ou privilégiées quelconques à l'acquéreur, ici présent et qui accepte, les biens suivants :

Commune de MOLENBEEK-SAINT-JEAN - 3^e division

Dans une maison d'habitation avec atelier sise rue de l'Indépendance 115, où elle présente, selon titre, un développement de façade de 5 mètres 50 centimètres, pour une contenance, selon titre ancien relaté dans le titre, d'1 are 26 centiares, cadastrée, selon titre, section B, numéro 788/U/3, pour une même contenance, et selon extrait cadastral datant de moins d'un an, même section, numéro 788/G/6, partition P0000, pour une même contenance :

1/Le **LOT 1** étant le logement sis au **rez-de-jardin (rez surélevé)**, comprenant:

-en propriété privative et exclusive : l'ensemble des pièces telles que figurées sous « LOT 1 » aux plans du géomètre annexés à l'acte de base dont question ci-après;

-en jouissance privative et exclusive : la **cour arrière** telle que figurée sous « COUR » en hachuré vert aux plans annexés à l'acte de base dont question ci-après, à charge d'entretien;

-en copropriété et indivision forcée : 260/1.000èmes des parties communes générales, dont le terrain, et 260/801èmes des parties communes spéciales.

2/Le **LOT 2** étant le logement sis au **premier étage, avec terrasse**, comprenant:

-en propriété privative et exclusive : l'ensemble des pièces telles que figurées sous « LOT 2 » aux plans du géomètre annexés à l'acte de base dont question ci-après ;



71
 -en jouissance privative et exclusive : la terrasse à l'arrière telle que figurée sous «TERRASSE» en hachuré gris aux plans du géomètre annexés à l'acte de base dont question ci-après, à charge d'entretien ;

-en copropriété et indivision forcée : 265/1.000èmes des parties communes générales, dont le terrain, et 265/801èmes des parties communes spéciales ;

3/La CAVE 3 sise au rez-de-chaussée, comprenant:

-en propriété privative et exclusive : la cave telle que figurée sous « CAVE 3 » aux plans annexés à l'acte de base dont question ci-après;

-en copropriété et indivision forcée : 4/1.000èmes des parties communes dont le terrain.

Tels et ainsi que ces biens se trouvent décrits dans l'acte de base de l'immeuble, reçu par le notaire Pablo DE DONCKER, prénommé, *ce jour, antérieurement aux présentes, en cours de transcription*. A cet acte de base sont restés annexés les plans établis par le géomètre-expert Baudouin DUFOUR, agissant au nom de la société privée à responsabilité limitée BETOP, dont les bureaux sont établis à 1090 Jette, rue de l'Eglise Saint-Pierre 21 boîte 7, en date du **19 juin 2017**. Selon extrait cadastral joint à un courrier de l'Administration Générale de la Documentation Patrimoniale (Cadastré) daté du **06 avril 2018**, ces plans ont été enregistrés dans la base de données des plans de délimitation de l'Administration Mesures & Evaluations (Cadastré) sous le numéro **10 avril 2018** et le vendeur déclarent que ces plans n'ont pas été modifiés depuis lors. Selon cet extrait cadastral, les numéros parcellaires suivants ont été attribués, respectivement, aux lots prédécrits :

-B 788 T 6 P0004 pour le LOT 1 ;

-B 788 T 6 P0005 pour le LOT 2 ;

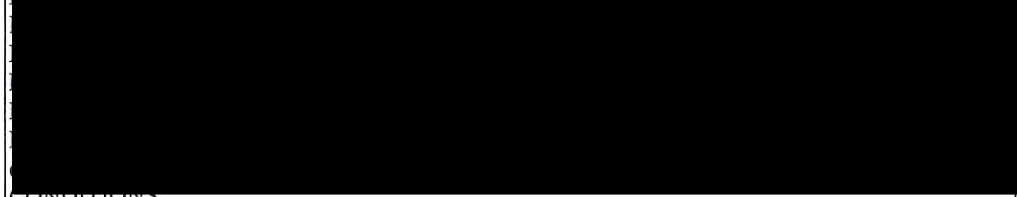
-B 788 T 6 P0003 pour la CAVE 3.

Ci-après dénommés ensemble « les biens » ou « le bien », même s'il y a plusieurs biens.

L'acquéreur reconnaît avoir visité le bien et dispense le vendeur d'en fournir plus ample description aux présentes.

ETABLISSEMENT DES DROITS DE PROPRIÉTÉ

Le vendeur déclare être propriétaire des biens prédécrits pour les avoir acquis, avec le reste de



CONDITIONS

La présente vente a, en outre, été consentie et acceptée sous les charges, clauses et conditions suivantes:

1. Etat des biens - Garanties

Le bien est vendu et cédé dans l'état où il se trouvait à la date du 28 novembre 2017, bien connu de l'acquéreur qui déclare l'avoir visité et avoir pris et reçu toutes informations quant à sa situation, son état et son affectation. Le vendeur n'est pas responsable des défauts et vices qui sont apparents. L'acquéreur sera sans recours contre le vendeur pour raison de vices cachés, mais uniquement dans la mesure où le vendeur ne les connaissait pas. Sans que cette affirmation puisse entraîner un quelconque recours de la part de l'acquéreur envers le vendeur compte tenu de l'ancienneté éventuelle du bâtiment et de l'absence de connaissances techniques du vendeur en ces domaines, le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de l'existence de vices cachés, de mэрule ou d'amiante.

Le bien est vendu avec tous droits et avantages y attachés, notamment avec toutes garanties décennales et autres pouvant éventuellement subsister, moyennant la prise en charge par l'acquéreur de tous les frais en résultant.

L'acquéreur est purement et simplement subrogé dans tous les droits que le vendeur aurait pu invoquer ou a invoqués dans le cadre de la garantie décennale (articles 1792 et 2270 du Code civil et article 6 de la loi Breyne). Toutefois, l'acquéreur sera tenu, à l'entière décharge du vendeur, de supporter toutes les charges et frais exigibles en résultant dans la mesure où le paiement en est exigé à compter de la signature des présentes.

Le vendeur déclare ne pas avoir invoqué ladite garantie.

Le vendeur déclare avoir enlevé tous meubles meublants et objets ne faisant pas partie de la vente et se trouvant dans ou sur le bien, et déclare que le bien a été mis en état de propreté avant la signature des présentes.

2. Contenance – description cadastrale

La contenance suséxprimée dans la description du bien n'est pas garantie, toute différence avec la contenance réelle, fût-elle même supérieure à un/vingtième, faisant profit ou perte pour l'acquéreur, sans modification quant au prix, ni recours contre le vendeur.

Le bien est vendu sans garantie pour la description cadastrale. Les indications cadastrales ne sont données qu'à titre de simple renseignement et l'acquéreur ne pourra se prévaloir d'une inexactitude ou d'une

omission dans lesdites indications.

3. Mitoyennetés et servitudes- Conditions spéciales

Le bien est vendu avec toutes les mitoyennetés éventuelles, l'acquéreur étant à cet égard subrogé au vendeur dans tous ses droits et obligations, sans recours contre lui.

A ce sujet, le vendeur déclare qu'à sa connaissance, le bien n'a pas fait l'objet de conventions dérogatoires au droit commun et relatives à la mitoyenneté des murs et clôtures formant limite du bien.

Le vendeur déclare qu'aucune mitoyenneté ne reste due.

Le bien est vendu avec toutes les servitudes actives et passives, apparentes et occultes, continues et discontinues, dont il pourrait être avantagé ou grevé, sauf à l'acquéreur à faire valoir les unes à son profit et à se défendre des autres, mais à ses frais, risques et périls, sans l'intervention du vendeur ni recours contre lui. Le vendeur décline toute responsabilité quant aux servitudes et/ou conditions spéciales qui auraient pu avoir été concédées par des propriétaires antérieurs.

A cet égard, le vendeur déclare qu'il n'a pas conféré de servitude et qu'à sa connaissance, il n'en existe aucune, hormis celles mentionnées aux présentes ou qui pourraient en résulter, et celles résultant dudit acte de base régissant les statuts de l'ensemble immobilier dont fait partie le bien.

L'acquéreur sera subrogé dans tous les droits et obligations du vendeur qui résultent du titre de propriété de ce dernier. L'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie de ce titre de propriété *antérieurement à date du 05 mars 2018*.

Le vendeur déclare que son titre de propriété ne contient pas de conditions spéciales.

4. Occupation - Propriété - Jouissance

L'acquéreur est propriétaire du bien vendu à compter de ce jour.

Le vendeur déclare que le bien est libre d'occupation. L'acquéreur en aura dès lors la jouissance par la prise de possession réelle et effective à partir de ce jour.

5. Impôts et taxes

L'acquéreur supportera tous impôts et taxes généralement quelconques grevant le bien, *pro rata temporis*, à compter de son entrée en jouissance, à l'exception des taxes sur la seconde résidence et de celles recouvrables par annuités.

L'acquéreur paiera notamment, au prorata de sa jouissance, le précompte immobilier frappant le bien. Il en est de même pour les éventuelles taxes de voiries, d'égouts et autres frappant le bien.

La quote-part de l'acquéreur dans le précompte immobilier du présent exercice, fixée forfaitairement et transactionnellement par les parties à *six cent huit euros dix-sept cents (€608,17)*, est présentement payée par l'acquéreur au vendeur qui en donne quittance.

Le vendeur déclare qu'aucune taxe de recouvrement pour l'ouverture et l'élargissement des rues ou pour tous autres travaux de voirie ou d'égouts exécutés à la date du 28 novembre 2017 ne reste due. Si par impossible il en existait, le vendeur s'engage à les acquitter à première demande.

6. Assurances

Le vendeur déclare que le bien est assuré pour compte de la copropriété contre l'incendie et les périls connexes. Il s'engage, mais sans autre garantie, à maintenir le contrat existant (au moins) un mois après la première assemblée générale, l'acquéreur assumant sa quote-part dans la prime jusqu'alors. Passé ce délai, l'acquéreur (ou la future copropriété) fera son affaire personnelle de l'assurance dudit bien. Il est loisible à l'acquéreur de souscrire, à ses frais, toutes polices complémentaires.

7. Contrats d'abonnements - Compteurs

Si le bien est abonné aux eau, gaz et électricité, l'acquéreur devra continuer les contrats en cours et en payer les redevances à dater de son entrée en jouissance.

Tous compteurs et canalisations d'eau, de gaz et d'électricité qui se trouveraient dans le bien, mais qui n'appartiendraient pas au vendeur, ne font pas partie de la présente vente et sont réservés au profit de qui de droit.

8. Droit de préemption, option d'achat, droit de réméré et mandat hypothécaire

Le vendeur déclare que le bien n'est grevé d'aucun droit de préemption ou de droit de préférence légal ou réglementaire, ni d'aucune option d'achat ou autre droit de réméré, et qu'il ne fait pas l'objet d'un mandat hypothécaire.

9. Litiges- Procès- Opposition

Le vendeur déclare qu'il n'existe aucun litige, procès et/ou opposition concernant les parties privatives vendues, ni envers des tiers (voisins, locataires, occupants, etc.), ni envers des administrations publiques.

10. Citerne à mazout

Le vendeur déclare qu'il ne se trouve pas de citerne à mazout commune dans ou sur l'immeuble dont fait partie le bien.

STATUTS DE COPROPRIETE ET ASSEMBLEES GENERALES

1. Statuts - Acte de base

Le bien fait partie d'un ensemble immobilier dont les statuts sont régis aux termes de l'acte de base précité, dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu une copie antérieurement aux présentes. Il est relevé que cet acte de base ne souffre aucune restriction d'occupation, d'exploitation ou d'horaire de

71
travail, tant du rez-de-chaussée que des étages.

L'acquéreur devra se soumettre à toutes les stipulations y contenues, ainsi qu'aux décisions prises ou à prendre par les assemblées des copropriétaires. Il s'engage à en imposer le respect à tous propriétaires et intéressés ultérieurs et à tous occupants de ces biens.

Tous actes translatifs ou déclaratifs de propriété, de jouissance ou autres, y compris les baux, devront contenir la mention expresse que les nouveaux intéressés ont une parfaite connaissance de l'acte de base, et du règlement de copropriété, et qu'ils s'engagent à les respecter en tous points, ainsi que les décisions régulièrement prises ou à prendre par les assemblées générales.

2. Copropriété et charges communes

Copropriété

Le vendeur déclare qu'à ce jour, il n'y a ni syndic, ni fonds de roulement ni fonds de réserve et qu'aucune assemblée générale ayant décidé l'exécution de travaux ne s'est encore réunie. Le vendeur déclare que la copropriété est actuellement gérée par les copropriétaires de l'immeuble et que les décisions sont prises au besoin sans rédiger de procès-verbaux.

Dans ces conditions, le syndic n'a pu être interrogé conformément à l'article 577-11 paragraphe premier et paragraphe 2 du Code civil. Les comparants déchargent le(s) notaire(s) soussigné(s) de toute responsabilité à cet égard. Les parties reconnaissent avoir été averties des conséquences de cette impossibilité matérielle d'interroger un syndic.

Le notaire soussigné attire l'attention des parties sur le fait que, conformément à l'article 577-8 du Code Civil, chaque copropriétaire a le droit d'introduire une requête auprès du juge compétent afin de procéder à la désignation d'un syndic.

Pour le reste, les parties s'engagent à régler directement entre elles toutes les questions qui pourraient se poser quant à la répartition des charges de copropriété.

Charges ordinaires

L'acquéreur supportera les charges ordinaires à compter du jour où il a eu la jouissance des parties communes, au prorata de la période en cours, sur base d'un décompte à établir par le syndic.

Charges extraordinaires et provisionnement du fonds de réserve

Conformément à l'article 577-11 paragraphe 2 du Code civil, l'acquéreur supportera :

1° le montant des dépenses de conservation, d'entretien, de réparation et de réfection décidées par l'assemblée générale ou le syndic avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé postérieurement à cette date ;

2° les appels de fonds approuvés par l'assemblée générale des copropriétaires avant la date certaine du transfert de la propriété et le coût des travaux urgents dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

3° les frais liés à l'acquisition de parties communes, décidés par l'assemblée générale avant la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date ;

4° les dettes certaines dues par l'association des copropriétaires à la suite de litiges nés antérieurement à la date certaine du transfert de la propriété, mais dont le paiement est demandé par le syndic postérieurement à cette date.

Les montants sub 1° à 4° seront supportés par l'acquéreur pour autant qu'ils résultent des procès-verbaux ou documents qui lui ont été communiqués par le syndic ou le vendeur préalablement à la convention initiale de vente.

Dans le cas contraire, ils resteront à charge du vendeur.

L'acquéreur déclare avoir été éclairé par le notaire instrumentant sur le fait que, conformément à la loi, il est tenu, nonobstant toute clause contraire, à l'égard de la copropriété, au paiement des dépenses, frais et dettes énoncées par le paragraphe 2, 1°, 2°, 3° et 4° de l'article 577-11 du Code civil.

Assemblée générale entre le 05 mars 2018 et les présentes

Toutes les décisions qui auraient été prises par l'assemblée générale des copropriétaires entre le 05 mars 2018 et les présentes seront pour le compte exclusif de l'acquéreur si le vendeur a communiqué à l'acquéreur, au moins huit jours à l'avance, l'ordre du jour, la date, l'heure et le lieu de cette assemblée générale. A défaut de cette communication dans le délai imparti, les charges extraordinaires découlant desdites décisions demeureront à charge du vendeur.

Créances de la copropriété

Les créances de la copropriété, nées après la date certaine du transfert de propriété suite à une procédure entamée avant cette date, appartiennent à l'association des copropriétaires, sans que l'acquéreur ne soit tenu au paiement d'une indemnité au vendeur.

3. Adresses futures

Le vendeur déclare qu'il restera domicilié à l'adresse de sa comparution.

L'acquéreur déclare qu'il sera domicilié à l'adresse du bien vendu (LOT 2).

4. Déclarations diverses

Le vendeur déclare, qu'à sa connaissance :

-il n'y a eu aucune assemblée générale des copropriétaires entre le 05 mars 2018 et la signature des

présentes ;

-aucun litige impliquant l'association des copropriétaires n'est actuellement en cours ;

-l'association des copropriétaires n'a contracté aucun emprunt pour financer des travaux réalisés à ce jour aux parties communes.

-à ce jour, aucun numéro d'entreprise n'a été attribué à l'association des copropriétaires.

URBANISME ET AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

Rôle du notaire – situation urbanistique

Les parties se déclarent bien informées de ce que la fonction d'Officier Public du notaire n'implique en aucune manière la vérification technique de la conformité (notamment urbanistique) du bien objet des présentes, laquelle investigation technique échappe tant à son domaine de compétence qu'à ses devoirs professionnels et déontologiques. Le notaire n'a dès lors en aucune façon l'obligation ou le devoir, par exemple (énumération non limitative) de vérifier le mètre ou le volume du bien concerné, pas plus que son implantation, ses caractéristiques constructives, ses teintes, ses matériaux, l'essence des espèces végétales y implantées, et autres considérations généralement quelconques échappant à ses rôles et devoirs, ce que les parties déclarent dûment savoir et reconnaître. Les parties déclarent avoir été parfaitement informées, l'acquéreur ayant dès lors été expressément appelé à mener, *antérieurement à la convention du 05 mars 2018*, personnellement toute investigation estimée utile à cet égard.

Généralités

Nonobstant le devoir d'information du vendeur et les renseignements urbanistiques, l'acquéreur déclare avoir été informé de la possibilité de recueillir de son côté, *antérieurement à la date du 05 mars 2018*, tous renseignements (prescriptions, permis, etc.) sur la situation urbanistique du bien auprès du service de l'urbanisme de la commune dont dépend le bien.

Le bien est vendu avec toutes les limitations du droit de propriété qui peuvent résulter des dispositions légales, réglementaires ou locales en matière d'urbanisme et d'aménagement du territoire.

Le vendeur déclare qu'à sa connaissance, sans préjudice de ce qui résulte des renseignements urbanistiques délivrés par la commune de la situation du bien ci-après reproduits, le bien ne fait pas l'objet d'une mesure provisoire ou définitive prise dans le cadre de la législation sur l'aménagement du territoire et l'urbanisme et la protection de l'environnement, des monuments et des sites.

En application de l'article 275 du Code Bruxellois de l'Aménagement et du Territoire du 09 avril 2004, il a été demandé à la Commune de **Molenbeek-Saint-Jean** de délivrer les renseignements urbanistiques qui s'appliquent au bien vendu.

Le contenu de la réponse de ladite Commune, datée du **05 décembre 2017** dont l'acquéreur reconnaît avoir reçu copie *antérieurement à la date du 05 mars 2018*, avec ses annexes, est intégralement reproduit ci-après :

«En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques en date du 23/11/2017, (payé le 23/11/2017) concernant le bien sis Rue de l'Indépendance 115 cadastré 21523/B/788/G/6, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.»

A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN:

1°) En ce qui concerne la destination:

Le bien se situe :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en zone(s) zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement,

- Au Plan Régional de Développement Durable (PRDD): Zone de Rénovation Urbaine (ZRU)

- Zone d'enseigne restreinte au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

2°) En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis:

Doivent être respectées les dispositions des textes légaux suivants:

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) du 21 novembre 2006

- Règlement Communal sur les Bâtisses du 15 avril 1932

- Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) démographique du 2 mai 2013

Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

3°) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien:

(néant)

4° En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption:

(néant)

5° En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

6° En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :

(néant)

7° En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :

(néant)

8° Autres renseignements :

- Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de Bruxelles Environnement, Site de Tour & Taxis, avenue du Port 86C/3000B à 1000 Bruxelles ou via son site internet : www.bruxellesenvironnement.be;

- Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;

- Dans le cas d'un rez-de-chaussée commercial, il y a lieu, préalablement à toute modification de l'activité commerciale:

- de posséder toutes les autorisations nécessaires en fonction du type de commerce envisagé (permis d'urbanisme relatif à un changement d'utilisation ou à un changement d'activité commerciale, permis d'environnement, attestation relative aux débits de boissons, etc).

B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES A TOUT TITULAIRE D'UN DROIT REEL SUR UN BIEN IMMOBILIER, AUX PERSONNES QU'IL AUTORISE OU MANDATE AINSI QU'A TOUTE PERSONNE INTERVENANT A L'OCCASION DE LA MUTATION D'UN BIEN IMMOBILIER :

1° En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :

Veuillez noter que le permis d'urbanisme a une durée de validité de deux ans. Les travaux doivent être réalisés ou entamés conformément aux conditions et plans du permis d'urbanisme dans les deux ans de sa délivrance.

- Permis d'Urbanisme référencé PU-28287, pour la modification de la toiture, la modification de la façade et l'aménagement intérieur de 3 logements, délivré le 12/05/1961.

Permis d'urbanisme valable(s) pour autant que les travaux soient réalisés conformément aux plans cachetés et aux conditions émises.

2° En ce qui concerne les affectations et utilisations licites:

Au regard des éléments administratifs à notre disposition (PU 28287), nous confirmons les affectations et utilisations suivantes :

--> Immeuble à appartements

Rez-de-Chaussée/entre-sol : accès et garage pour 4 voitures (lié aux logements des étages)

R+1 : 1 appartement

R+2 : 1 appartement

R+3 : 1 appartement

Vous trouverez en annexe les plans du PU 28287

3° Observations complémentaires:

Veuillez noter que toutes les menuiseries, châssis et portes doivent, en cas de changement, être remplacés à l'identique en respectant les matériaux d'origine, (bois dans le cas présent) ainsi que les divisions, cintrages, imposte vitrée, etc. Si ces particularités ne sont pas respectées, le bien sera grevé d'une infraction.

4° En ce qui concerne les constats d'infraction:

Néant.

5° Antennes Paraboliques:

Selon le règlement général de police coordonné adopté le 30/06/2005, Article 58, et selon l'arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-capitale déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune ou de la commission royale des monuments et des sites ou de l'intervention d'un architecte du 13 novembre 2008.

Les propriétaires ou utilisateurs d'antennes, de paraboles et d'enseignes lumineuses doivent constamment en contrôler la parfaite stabilité.

Les antennes ne peuvent jamais être installées en façade avant d'immeuble ou ne peuvent pas être visibles depuis l'espace public.

Toute antenne ou toute enseigne lumineuse ou non, qui n'est plus utilisée, devra être enlevée dans les trente jours suivant la cessation de l'usage.

Celui qui enfreint les dispositions du présent article sera puni d'une amende administrative d'un montant maximum de 210 euros. En outre, il est tenu d'enlever l'antenne, l'enseigne lumineuse et/ou la parabole concernée, faute de quoi la Commune se réserve le droit d'y pourvoir aux frais, risques et périls du contrevenant.

6°) Vente immobilière et infraction urbanistique:

Aucun actes, travaux et modifications visés à l'article 98 §1 et 205/1 ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite.

En outre, dans le cadre des sanctions prévues suite à une infraction urbanistique, il est à noter que l'article 308 du Cobat prescrit que, «à la demande des acquéreurs ou des locataires le Tribunal peut annuler aux frais du condamné, leurs titres d'acquisition ou de location, sans préjudice du droit à l'indemnisation à charge du coupable».

De plus, la commune signale que les renseignements urbanistiques repris ci-dessus n'entérinent nullement les différents changements d'affectation ou d'utilisation du bien ayant éventuellement eu lieu depuis le 01/12/1993 sans autorisation.

En cas d'infraction, non connue à ce jour par nos services, ce courrier ne régularise nullement ces dernières [...]».

2. Le vendeur déclare que le bien n'a pas fait l'objet d'un permis d'urbanisme, à l'exception du permis mentionné ci-avant, ou d'un certificat ou déclaration d'urbanisme laissant prévoir que pareil permis pourrait être obtenu, et qu'il n'est pris aucun autre engagement quant à la possibilité d'effectuer ou maintenir sur le bien aucun des actes et travaux visés aux articles 98 et 205/1 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire. Par conséquent, aucun des actes et travaux dont question ne peut être effectué ou maintenu sur le bien, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu.

PERMIS D'URBANISME – RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES

Le vendeur déclare avoir obtenu toutes les autorisations pour les travaux qu'il aurait effectués au bien présentement vendu et qu'il n'a pas connaissance d'une infraction urbanistique.

Le vendeur déclare que le bien est actuellement affecté à usage de **logement (un logement au rez-de-jardin et un logement au premier étage) avec cave au rez-de-chaussée**. Il déclare que, à sa connaissance, cette affectation est régulière et qu'il n'y a aucune contestation à cet égard. Le vendeur ne prend aucun engagement quant à l'affectation que l'acquéreur voudrait donner au bien, ce dernier faisant de cette question son affaire personnelle sans recours contre le vendeur.

À ce sujet, l'acquéreur déclare avoir recueilli tous les renseignements nécessaires sur la situation urbanistique du bien présentement vendu et sur son environnement.

ORDONNANCE RELATIVE À LA CONSERVATION DU PATRIMOINE IMMOBILIER

Conformément aux articles 206 et suivants du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT), le vendeur déclare que l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale ne lui a pas communiqué l'Arrêté portant inscription du bien sur la liste de sauvegarde des biens relevant du patrimoine immobilier, ni la décision d'entamer la procédure d'inscription, ni l'Arrêté de classement du bien, ni la décision d'entamer la procédure de classement.

ORDONNANCE RELATIVE AU CODE DU LOGEMENT EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

En application de l'article 280 du Code Bruxellois sur l'Aménagement du Territoire, les parties sont informées du fait que le Code Bruxellois du Logement est entré en vigueur le 01 juillet 2004. Ce code impose la mise en conformité de tous les logements donnés en location avec des normes de sécurité, de salubrité et d'équipements des logements, telles que publiées au Moniteur belge du 19 septembre 2003. Ce code a été modifié par Ordonnance du 11 juillet 2013, publié au Moniteur Belge le 18 juillet 2013 (Erratum Moniteur Belge du 26 juillet 2013).

Le vendeur déclare ne pas avoir été mis en demeure de réaliser des travaux dans le bien et déclare que celui-ci :

- n'est pas soumis au droit de gestion publique ;
- n'est pas frappé d'une interdiction de location ou d'une amende administrative pour non-respect des normes ci-dessus énoncées ;
- n'est pas pourvu dans les zones d'évacuation du logement d'un détecteur de fumée ;
- n'est pas pourvu d'une attestation de contrôle de conformité délivrée par le Service régional d'Inspection, C.C.N ;
- n'a pas fait l'objet d'un P.V. de constatation de « logement inoccupé ».

RÈGLEMENT SUR LA PROTECTION DES ESPACES VERTS

Il est en outre attiré l'attention de l'acquéreur qu'en vertu du règlement sur la protection des espaces verts adopté par le Conseil d'Agglomération de la Région Bruxelloise le 26 février 1975, nul ne peut

supprimer ou réduire des espaces, jardins, jardinets ou parcs affectés à la végétation, ni abattre un arbre à haute tige, sans permis préalable du Collège des Bourgmestres et Échevins du lieu où est situé l'arbre ou l'espace vert.

IMMEUBLES ABANDONNÉS

Le vendeur déclare que le bien n'est pas concerné par l'Arrêté Royal du 11 décembre 2001 publié au Moniteur belge le 22 décembre suivant réglant le droit de réquisition d'immeubles abandonnés, visé à l'article 74 de la loi du 02 janvier 2001, portant des dispositions sociales, budgétaires et diverses.

DROIT DE PRÉEMPTION DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

Le vendeur déclare qu'à ce jour, il ne lui a pas été notifié, suivant l'Ordonnance du 18 juillet 2003, relative au droit de préemption en Région de Bruxelles-Capitale, que le bien serait situé dans le périmètre soumis au droit de préemption.

ENVIRONNEMENT – GESTION DES SOLS POLLUÉS

Permis
Le vendeur déclare que le bien n'a, à sa connaissance, pas fait l'objet d'un permis d'environnement, et qu'il n'est pas exercé ou qu'à sa connaissance, il n'a pas été exercé dans le bien une activité reprise dans la liste des activités qui imposent la demande d'un tel permis (Arrêté du gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 04 mars 1999), à l'exception de ce qui est mentionné ci-après.

Ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 05 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués

Les parties déclarent avoir été informées des dispositions contenues dans l'ordonnance de la Région de Bruxelles-Capitale du 05 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement du sol lesquelles imposent notamment au vendeur d'un bien immeuble de transmettre à l'acquéreur, préalablement à la vente, une attestation du sol délivrée par l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (« IBGE ») et, s'il ressort de cette attestation que la parcelle concernée est potentiellement polluée, de faire procéder à une reconnaissance de l'état de sol ainsi que, le cas échéant, au traitement de la pollution.

Les parties déclarent avoir été informée du contenu du document émanant de l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement, intitulé «RECONNAISSANCE DE L'ETAT DU SOL, ETUDE DETAILLEE ET ETUDE DE RISQUE: DECLARATION DE CONFORMITE», portant la référence « SOL/ahenry/SOL/00248/2017 » et daté du **02 août 2017**. Il est relevé que ce document mentionne que la parcelle objet des présentes est classée en « *catégorie 3* », à savoir « *Parcelle polluée, sans risque* » et stipule ce qui suit : « *Vu que cette parcelle est polluée, les restrictions d'usage et les mesures de suivi imposées par Bruxelles Environnement (à fournir par le cédant de droits réels ou de permis d'environnement au cessionnaire) doivent impérativement être respectées et/ou mises en oeuvre. Les travaux d'excavation et/ou de pompage d'eau souterraine ne peuvent avoir lieu sans un projet d'excavation de terres polluées et/ou un projet de pompage d'eau souterraine préalablement approuvé par Bruxelles Environnement, ou un projet de gestion du risque/d'assainissement préalablement déclaré conforme par Bruxelles Environnement* ». Les parties déclarent avoir reçu copie de ce document *antérieurement au 05 mars 2018*, et avoir reçu toute explication au sujet de celui-ci.

Par ailleurs, les parties reconnaissent avoir reçu, antérieurement au *05 mars 2018*, une copie complète de l'attestation du sol relative à la parcelle sur laquelle est érigé le bâtiment dans lequel se trouve le bien. Cette attestation, datée du **15 décembre 2017**, stipule que cette parcelle est classée dans la catégorie suivante : « *catégorie 3 : parcelle polluée sans risque* » et ce qui suit :

«Activités à risque

Bruxelles environnement dispose de l'historique suivant pour cette parcelle.

	Rubrique – Activité à risque''	Année début	Année fin	Permis d'environnement connu par l'IBGE ?
M. Laurent VAN GYSEGEM	97- Traitement chimique ou électrochimique des métaux ou d'objets en métal 99-Dégraissage de métaux ou d'objets en métal dans des appareils ou dans des cuves	1947	1977	Permis à l'IBGE : PROV06863/000006683 »

Les parties dispensent le notaire instrumentant de reproduire plus amplement aux présentes le contenu de cette attestation.

Le vendeur déclare qu'il ne détient pas d'information supplémentaire susceptible de modifier le contenu de cette attestation du sol et précise notamment, après avoir pris connaissance de la liste des activités à risque au sens de l'ordonnance, qu'à sa connaissance, à l'exception de ce qui est mentionné ci-avant, aucune de ces activités n'est ou n'a été exercée sur le terrain dont dépend l'immeuble objet du présent acte.

EXPROPRIATION – MONUMENTS/SITES – ALIGNEMENT - EMPRISE

Le vendeur déclare que, à sa connaissance, le bien n'est pas concerné par des mesures d'expropriation (procédure ou projet d'expropriation) ou de protection prises en vertu de la législation sur les monuments et sites, soumis à une servitude d'alignement, ni grevé d'une emprise souterraine ou de surface en faveur d'un pouvoir public ou d'un tiers.

PRIMES & RÉDUCTIONS

L'acquéreur déclare avoir été informé par le notaire instrumentant de l'existence de :

- * prime à l'acquisition, à la rénovation, transformation et construction,...
- * réduction de précompte immobilier ou de participation par les communes aux crédits hypothécaires.

L'acquéreur déclare en faire son affaire personnelle et dispense le notaire soussigné de toute responsabilité à ce sujet.

INSTALLATION ELECTRIQUE

Le vendeur déclare que chacun des deux logements prédécrit est une unité d'habitation au sens de l'article 276 bis du Règlement général sur les Installations électriques du 10 mars 1981, dont l'installation électrique n'a pas fait l'objet d'un contrôle complet prévu par ledit règlement préalablement à la mise en service de l'installation.

Par deux procès-verbaux du **04 octobre 2016** dressé par l'association sans but lucratif ACEG, il a été constaté que l'installation électrique de chacun des deux logements prédécrits ne satisfaisait pas aux prescriptions du règlement. Au terme d'un délai de **dix-huit mois** à compter de ce jour, il y aura lieu de constater si les manquements ont été rectifiés. L'acquéreur est tenu de communiquer son identité et la date du présent acte à l'organisme agréé précité qui a effectué les contrôles. L'acquéreur conserve toutefois la liberté de désigner par la suite un autre organisme agréé afin d'effectuer les contrôles ultérieurs.

L'acquéreur reconnaît avoir été informé par le notaire instrumentant des sanctions prévues dans le Règlement général, ainsi que des dangers et responsabilités en cas d'utilisation d'une installation qui ne satisfait pas aux prescriptions dudit Règlement, et du fait que les frais de mise en conformité et du nouveau contrôle par l'organisme seront à sa charge. L'acquéreur reconnaît avoir reçu un exemplaire original du procès-verbal de visite de contrôle.

CERTIFICAT DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

Les certificats de performance énergétique bâtiments (PEB) portant, respectivement, les numéros **20161005-0000357243-01-8** et **20161005-0000357241-01-2** et se rapportant aux logements prédécrits ont été établis par Monsieur Gino LESCRAUWAET le **05 octobre 2016** (durée de maximum dix ans). Ces certificats mentionnent les informations suivantes relatives au bien :

- classe énergétique : **G (LOT 1) et F (LOT 2)**
- émissions annuelles de CO2 par mètre carré [kg CO2/m²/an]: **105 (LOT 1) et 70 (LOT 2)**

Le vendeur déclare ne pas avoir connaissance de modifications des caractéristiques énergétiques du bien susceptible de modifier le contenu de ces certificats.

L'acquéreur déclare avoir été mis au courant de l'existence et du contenu de ces certificats préalablement à la date du **05 mars 2018**.

L'original de chacun de ces certificats en version électronique (format PDF) a été remis à l'acquéreur, qui le reconnaît.

TRAVAUX ET DOSSIER D'INTERVENTION ULTÉRIEURE

Les parties reconnaissent avoir été informées des dispositions de l'Arrêté Royal du 25 janvier 2001, concernant les chantiers temporaires ou mobiles, imposant à tout vendeur la remise d'un dossier d'intervention ultérieure pour les travaux effectués après le 01 mai 2001 et obligeant tout propriétaire qui effectue ou fait effectuer des travaux dans son bien, à faire appel à un coordinateur de sécurité.

Après avoir été interrogé par le notaire instrumentant sur l'existence d'un dossier d'intervention ultérieure, le vendeur a déclaré **qu'il n'a été effectué** sur le bien aucun des travaux qui rentrent dans le champ d'application dudit Arrêté Royal du 25 janvier 2001, depuis le 01 mai 2001. L'acquéreur déclare avoir été averti par le ou les notaires soussignés quant à l'existence d'obligations mises à sa charge par ledit arrêté, et relatives d'une part à la coordination sur les chantiers exécutés par plusieurs entrepreneurs et d'autre part la tenue d'un dossier d'intervention ultérieure.

L'acquéreur déclare avoir été informé par le notaire soussigné que pour les immeubles placés sous le régime de la copropriété forcée auxquels l'article 577-3 du Code Civil est d'application, les obligations relatives à la remise d'un dossier d'intervention ultérieure sont remplacées, en ce qui concerne les travaux aux parties communes, par le dépôt du dossier d'intervention auprès du syndic, qui tiendra ledit dossier à la disposition de tout ayant-droit.

P
L
E
c
d
L

Dont quittance, faisant double emploi à toute autre quittance ayant le même objet.

TAXE SUR LA PLUS-VALUE

Les parties reconnaissent avoir reçu du notaire instrumentant, tous renseignements nécessaires sur l'application de la législation en matière de taxation de plus-value.

DISPENSE D'INSCRIPTION D'OFFICE

Le Conservateur des Hypothèques compétent est dispensé de prendre inscription d'office pour quelque cause que ce soit.

FRAIS

Tous frais, droits, taxes et honoraires résultant du présent acte de vente sont à charge de l'acquéreur, à l'exception des éventuels frais d'agence et des frais de délivrance qui restent à charge du vendeur.

DÉCLARATIONS FISCALES

-Le Notaire instrumentant a attiré l'attention de chacune des parties sur l'article 62, ainsi que sur les articles 212 et 212bis du Code des Droits d'Enregistrement en matière de réduction et restitution de droits d'enregistrement. Ensuite de quoi :

-le vendeur a déclaré ne pas demander par les présentes le bénéfice de l'article 212 dudit Code, ni de l'article 212bis du même Code, et se réserver, le cas échéant, le droit d'en réclamer le bénéfice par requête séparée;

-l'acquéreur a déclaré ne pas remplir les conditions nécessaires pour pouvoir bénéficier des avantages figurant à l'article 62 dudit Code.

-Article 46bis: abattement Région Bruxelloise

L'acquéreur déclare pouvoir bénéficier dudit abattement pour le **LOT 2** et déclare en outre:

- qu'il n'était, à la date de la convention d'acquisition, propriétaire pour la totalité en pleine propriété d'un autre bien immeuble destiné en tout ou en partie à l'habitation;

- qu'il s'engage à établir leur résidence principale dans le **LOT 2** dans le délai légal de deux ans suivant la date de l'enregistrement du présent acte (si enregistrement hors délai: suivant la date limite pour la présentation à l'enregistrement) ;

- qu'il s'engage à maintenir sa résidence principale dans le **LOT 2** pendant une durée ininterrompue d'au moins cinq ans à compter de la date d'établissement de sa résidence principale dans le bien acquis.

Par ailleurs, les parties nous déclarent que la base imposable (prix majoré des charges personnelles imposées à l'acquéreur ou valeur vénale si cette dernière est supérieure) pour la perception des droits d'enregistrement n'excède pas 500.000 euros.

L'acquéreur nous déclare :

- qu'il est parfaitement informé qu'il ne peut bénéficier de l'abattement que s'il renonce, pour la période imposable qui correspond à l'année au cours de laquelle l'acte authentique d'acquisition est passé, à demander une des réductions d'impôt régionales visées aux articles 145³⁷ à 145⁴⁶ du Code des impôts sur les revenus 1992 pour l'achat d'un droit réel sur un immeuble affecté en tout ou en partie à l'habitation située dans l'une des trois régions en Belgique ;

- qu'il est parfaitement informé du fait que, par contre, l'application de l'abattement peut être demandée en combinaison avec une réduction d'impôt régionale ne concernant pas l'achat d'un droit réel sur d'un immeuble affecté à l'habitation ou avec une réduction d'impôt de l'article 145^{46ter} à 145^{46sexies} du Code de l'impôt sur les revenus 1992 telle qu'applicable en Région wallonne, pour autant que cette réduction d'impôt ne soit pas visée aux articles 145³⁷ à 145⁴⁶ du Code des impôts sur les revenus 1992 ;

- que, pour les périodes imposables antérieures ou ultérieures à la période imposable qui correspond à l'année au cours de laquelle l'acte authentique d'acquisition est passé, il pourra demander les réductions d'impôt régionales visées;

- que, si l'un des acquéreurs a bénéficié d'une de ces réductions sans y avoir renoncé, tous les acquéreurs seront solidairement tenus au paiement des droits complémentaires ;

- que, les réductions d'impôt régionales sont les réductions d'impôt relatives à l'achat d'un droit réel d'un bien immobilier affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation visées par les articles 145³⁷ à 145⁴⁶ du Code des impôts sur les revenus 1992.

L'acquéreur déclare sur l'honneur:

- qu'il ne demandera pas l'application d'une des réductions visées aux articles 145³⁷ à 145⁴⁶ du Code des impôts sur les revenus 1992, liée à l'achat d'un droit réel sur un bien immobilier affecté ou destiné en tout ou en partie à l'habitation pour la période imposable qui correspond à l'année au cours de laquelle l'acte authentique d'acquisition est passé.

L'acte est lu et compris par les parties et elles déclarent que l'acte est conforme à leur intention.

-I

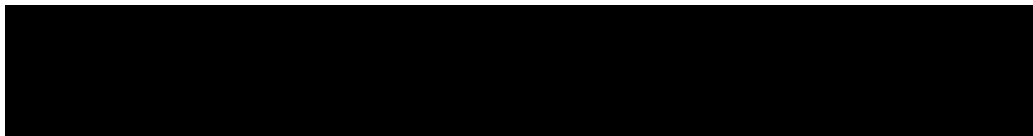
-I

di

-A

A

71



~~Article 184 bis du Code des droits d'enregistrement~~

En application de l'article 184 bis du Code des droits d'enregistrement, l'acquéreur déclare que l'argent utilisé pour le paiement du prix de vente ne provient pas d'un jugement ou arrêt dont les droits d'enregistrement n'ont pas été payés.

ENVOI DES PIÈCES

L'acquéreur requiert le notaire instrumentant de lui adresser l'expédition de l'acte à l'adresse du bien présentement vendu.

ELECTION DE DOMICILE

Pour l'exécution des présentes, les parties font élection de domicile en leurs domiciles respectifs préindiqués.

PRESCRIPTIONS LEGALES

Le notaire soussigné certifie, avec ses confrères éventuels:

1. au vu des pièces officielles requises par la loi, l'exactitude des nom, prénoms, lieu et date de naissance des comparants, tels qu'ils figurent aux présentes.
2. avoir donné lecture aux parties de l'article 203 alinéa 1 du Code des droits d'enregistrement et des articles 62 paragraphe 2 et 73 du Code de la taxe sur la valeur ajoutée.

Le vendeur déclare ne pas être assujetti pour l'application dudit Code.

DISPOSITIONS FINALES

1. Chaque comparant déclare:

- que son état civil est conforme à ce qui est précisé ci-avant et qu'il marque son accord exprès quant à la mention dans les présentes de son numéro national;
- qu'il n'a à ce jour déposé aucune requête en règlement collectif de dettes;
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire ou d'un conseil judiciaire;
- qu'il n'a pas déposé de requête en réorganisation judiciaire (dans le cadre de la loi relative à la continuité des entreprises);
- qu'il n'est pas pourvu d'un administrateur provisoire désigné par le Tribunal de Commerce;
- qu'il n'a pas été déclaré en faillite non clôturée à ce jour; et, d'une manière générale, qu'il n'est pas dessaisi de l'administration de ses biens.

2. Les parties confirment pour autant que de besoin que les actes antérieurs auxquels il est fait référence dans le présent acte forment un tout avec le présent acte pour valoir ensemble comme acte authentique.

3. Les comparants reconnaissent avoir reçu le projet d'acte plus de cinq jours ouvrables à compter des présentes, savoir le juin 2018. Ils déclarent que le délai écoulé entre la réception de ce projet et la signature des présentes leur a été suffisant pour en prendre parfaite connaissance. Ils déchargent expressément le notaire instrumentant de toute responsabilité à cet égard.

DEVOIR DE CONSEIL

Les comparants reconnaissent que les notaires les ont informés des obligations particulières imposées aux notaires par l'article 9 paragraphe premier alinéas 2 et 3 de la loi organique du notariat. Les comparants ont déclaré qu'à leurs yeux, il n'existe pas d'intérêt contradictoire et que toutes les conditions requises dans le présent acte sont équilibrées et qu'ils les acceptent.

Ils confirment d'ailleurs que les notaires les ont valablement informés sur les droits, obligations et charges qui découlent du présent acte et qu'ils les ont conseillés équitablement.

Les parties déclarent en outre que, dans le cas où les clauses et conditions de cet acte s'écarteraient de celles contenues dans toute autre convention qui pourrait être intervenue antérieurement, ayant le même objet, le présent acte, qui est le reflet exact de la volonté des parties, prévaudra.

DECLARATION POUR LE CODE DES DROITS ET TAXES DIVERS

Pour répondre au prescrit de l'article 6 du Code des droits et taxes divers, le notaire instrumentant mentionne : « Droit d'écriture de cinquante euros (€50) » payé sur déclaration par le notaire instrumentant.

DONT ACTE EN MINUTE

Fait et passé à Bruxelles, en l'étude, date que dessus.

Et, après lecture commentée, intégrale en ce qui concerne les parties de l'acte visées à cet égard par la loi et les modifications apportées au projet initial, et partiellement des autres dispositions, les parties ont signé avec nous, Notaire.

Approuvée la rature
de
mot(s) nul(s)
__ ligne(s) nulle(s)
__ chiffre(s) nul(s)
__ lettre(s) nulle(s)
dans le présent acte

Rolnr. : 17B752
Rep. Nr. : 1890/2018

Inzake : **Jeannine Van Palm**

laatste blad

Voor eensluidend afschrift,

De hoofdgriffier,

Patrick De Clercq



Vrijgesteld van het griffierecht
(art. 280,2 Wetboek Registratie)
Afschrift ter in uitvoering
van art . 1030 van het Ger.W.



20, rue du Comte de Flandre
20, Graaf van Vlaanderenstraat
Bruxelles - 1080 - Brussel

☎ : 02/412.37.34 - Fax : 02/412.36.83
E-Mail : urbanisme@molenbeek.irisnet.be
Website : www.molenbeek.be

Service/Dienst : URBANISME/STEDENBOUW
Votre/Uw Corresp. : M. Tastenoë
Réf/Ref : RU.3515.2017
Vos Réf/Uw Ref : DDP/MD/GY1
Annexes/Bilagen :

Notaire DE DONCKER
Rue du Vieux Marché aux grains, 51
1000 BRUXELLES

Molenbeek-Saint-Jean, le 5 décembre 2017

RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES DELIVRES PAR LA COMMUNE

Notaire,

En réponse à votre demande de renseignements urbanistiques en date du 23/11/2017, (payé le 23/11/2017) concernant le bien sis **Rue de l'Indépendance 115** cadastré 21522/B/788/G/6, nous avons l'honneur de vous délivrer le présent document, dressé sous réserve des résultats de l'instruction approfondie à laquelle il serait procédé au cas où une demande de certificat d'urbanisme, de permis d'urbanisme ou de permis de lotir était introduite au sujet du bien considéré.

A. RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES RELATIFS AUX DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES REGIONALES ET COMMUNALES QUI S'APPLIQUENT AU BIEN :

1°) En ce qui concerne la destination :

Le bien se situe :

- Au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001, en zone(s) **zone de forte mixité, en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement**
- ~~Dans le périmètre du Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS)~~
- ~~Dans le périmètre du Plan d'Aménagement Directeur (PAD)~~
- ~~Dans le périmètre du Permis de Lotir (PL)~~
- Au Plan Régional de Développement Durable (PRDD) : Zone de Rénovation Urbaine (ZRU)
- Zone d'enseigne **restreinte** au Règlement Régional d'Urbanisme (RRU)

Les zones et les prescriptions littérales du PRAS sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS et des PL sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

2°) En ce qui concerne les conditions auxquelles un projet de construction serait soumis :

Doivent être respectées les dispositions des textes légaux suivants :

- Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) du 21 novembre 2006 ;
- Règlement Communal sur les Bâtisses (RCB) du 15 avril 1932 ;
- Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) démographique du 2 mai 2013 ;
- ~~Règlement Communal d'Urbanisme Zoné (RCUZ) du 23 février 2017 ;~~

Les prescriptions du PRAS et des règlements régionaux d'urbanisme sont consultables sur le portail régional de l'urbanisme : <http://urbanisme.brussels>.

Le périmètre des PPAS, des PL et des RCU sont consultables sur le site internet suivant : www.brugis.be, leur contenu est disponible, sur demande, auprès du service urbanisme de la commune.

3°) En ce qui concerne une expropriation éventuelle qui porterait sur le bien :

- ~~A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré est repris au plan d'expropriation approuvé par..., autorisant..., à exproprier le bien.~~

4°) En ce qui concerne l'existence d'un périmètre de préemption :

- ~~A ce jour, l'administration communale a connaissance que le bien considéré se situe dans le périmètre de préemption relatif, approuvé par arrêté du Gouvernement du...~~

5°) En ce qui concerne les mesures de protection du patrimoine relatives au bien :

- ~~Le bien est inscrit sur la liste de sauvegarde par arrêté du Gouvernement du...~~
- ~~Le bien est classé par...~~
- ~~Le bien fait l'objet d'une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde / de classement initiée par arrêté du Gouvernement du...~~
- ~~Le bien est situé en zone de protection d'un ou plusieurs monument(s), ensemble(s) ou site(s) classé(s) ;~~
- ~~Le bien fait l'objet d'un plan de gestion patrimoniale, tel que visé aux articles 242/1 et suivants du CoBAT, suivant...~~
- ~~Le Gouvernement a fait application, pour le bien visé, de l'article 222, § 6, alinéas 2 et 3 du CoBAT ; conditions imposées dans le cadre d'une décision du Gouvernement de ne pas entamer la procédure de classement relative au bien concerné / de ne pas le classer ;~~

Par mesure transitoire, les immeubles qui ont fait l'objet d'une autorisation de bâtir ou d'une construction antérieure au 1^{er} janvier 1932 sont considérés comme inscrits dans l'inventaire du patrimoine immobilier de la Région (article 333 du CoBAT).

Pour ce qui concerne les éventuelles « autorisations patrimoine », des informations peuvent être obtenues à la Région, auprès de la Direction des Monuments et des Sites.

6°) En ce qui concerne l'inventaire des sites d'activités inexploités :

- ~~Le bien est repris à l'inventaire des sites d'activités inexploités ;~~

7°) En ce qui concerne l'existence d'un plan d'alignement :

- ~~A ce jour, l'administration communale a connaissance d'un plan d'alignement approuvé par arrêté royal / le conseil communal / l'arrêté du Gouvernement du..., portant la rue / l'avenue / la chaussée / la place / le square / le chemin, ... à une largeur de... mètres et autorisant l'expropriation des emprises nécessaires à cet effet.~~

8°) Autres renseignements :

- ~~Le bien est compris dans le Contrat de Quartier « Petite Senne » valable jusqu'au 22/12/2018 ;~~
- ~~Le bien est compris dans le Contrat de Rénovation Urbaine (CRU)...~~
- ~~Le bien se situe à proximité directe d'un site visé par l'ordonnance du 1^{er} mars 2012 relative à la conservation de la nature (réserve naturelle, réserve forestière ou zone Natura 2000) ;~~
- ~~Afin de savoir dans quelle catégorie le bien est repris à l'inventaire de l'état du sol au sens de l'article 3, 15° de l'ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, des renseignements peuvent être pris auprès de Bruxelles Environnement, Site de Tour & Taxis, avenue du Port 86C/3000 B à 1000 Bruxelles ou via son site internet : www.bruxellesenvironnement.be ;~~
- ~~Afin de vérifier si le bien est grevé d'une servitude pour canalisation pour transport de produits gazeux dans le cadre de la loi du 12 avril 1965, des renseignements peuvent être pris auprès de Fluxys Belgium SA, Avenue des Arts 31 à 1040 Bruxelles ;~~
- **Dans le cas d'un rez-de-chaussée commercial**, il y a lieu, préalablement à toute modification de l'activité commerciale :
 - de posséder toutes les autorisations nécessaires en fonction du type de commerce envisagé (permis d'urbanisme relatif à un changement d'utilisation ou à un changement d'activité commerciale, permis d'environnement, attestation relative aux débits de boissons, etc).

B. AU REGARD DES ELEMENTS ADMINISTRATIFS A NOTRE DISPOSITION, CI-DESSOUS, LES RENSEIGNEMENTS URBANISTIQUES COMPLEMENTAIRES DESTINES A TOUT TITULAIRE D'UN DROIT REEL SUR UN BIEN IMMOBILIER, AUX PERSONNES QU'IL AUTORISE OU MANDATE AINSI QU'A TOUTE PERSONNE INTERVENANT A L'OCCASION DE LA MUTATION D'UN BIEN IMMOBILIER :

1°) En ce qui concerne les autorisations, permis et certificats :

Veillez noter que le permis d'urbanisme a une durée de validité de deux ans. Les travaux doivent être réalisés ou entamés conformément aux conditions et plans du permis d'urbanisme dans les deux ans de sa délivrance.

- Permis d'Urbanisme référencé PU-28287, pour la modification de la toiture, la modification de la façade et l'aménagement intérieur de 3 logements, délivré le 12/05/1961.

Permis d'urbanisme valable pour autant que les travaux soient réalisés conformément aux plans cachetés et aux conditions émises.

2°) en ce qui concerne les affectations et utilisations licites :

- *Au regard des éléments administratifs à notre disposition (PU 28287), nous confirmons les affectations et utilisations suivantes :*
 - *Immeuble à appartements*
 - Rez-de-Chaussée / entre-sol : accès et garage pour 4 voitures (lié aux logements des étages)*
 - R+1 : 1 appartement*
 - R+2 : 1 appartement*
 - R+3 : 1 appartement*

Vous trouverez en annexe les plans du PU 28287

3°) Observations complémentaires :

Veillez noter que toutes les menuiseries, châssis et portes doivent, en cas de changement, être remplacés à l'identique en respectant les matériaux d'origine, (bois dans le cas présent) ainsi que les divisions, cintrages, imposte vitrée etc. Si ces particularités ne sont pas respectées, le bien sera grevé d'une infraction.

4°) En ce qui concerne les constats d'infraction :

- ~~Le bien fait l'objet d'un constat d'infraction dressé le, ayant pour objet ; Afin de vous assurer de l'éventuelle existence d'amendes administratives ou autres sanctions financières en cours, veuillez vous adresser au Service Public Régional de Bruxelles - Cellule Inspection & Sanctions administratives. Tél : 02/204.24.25 - email : ISA-IAS@sprb.irisnet.be.~~

5°) Antennes Paraboliques :

Selon le règlement général de police coordonné adopté le 30/06/2005, Article 58, et selon l'arrêté du gouvernement de la région de Bruxelles-capitale déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune ou de la commission royale des monuments et des sites ou de l'intervention d'un architecte du 13 novembre 2008.

Les propriétaires ou utilisateurs d'antennes, de paraboles et d'enseignes lumineuses doivent constamment en contrôler la parfaite stabilité.

Les antennes ne peuvent jamais être installées en façade avant d'immeuble ou ne peuvent pas être visibles depuis l'espace public.

Toute antenne ou toute enseigne lumineuse ou non, qui n'est plus utilisée, devra être enlevée dans les trente jours suivant la cessation de l'usage.

Celui qui enfreint les dispositions du présent article sera puni d'une amende administrative d'un montant maximum de 210 euros. En outre, il est tenu d'enlever l'antenne, l'enseigne lumineuse et/ou la parabole concernée, faute de quoi la Commune se réserve le droit d'y pourvoir aux frais, risques et périls du contrevenant.

6°) Vente immobilière et infraction urbanistique :

Aucun actes, travaux et modifications visés à l'article 98 §1 et 205/1 ne peuvent être effectués sur le bien objet de l'acte, tant que le permis d'urbanisme n'a pas été obtenu ou que la déclaration urbanistique préalable n'a pas été faite.

En outre, dans le cadre des sanctions prévues suite à une infraction urbanistique, il est à noter que l'article 308 du Cobat¹ prescrit que, «à la demande des acquéreurs ou des locataires le Tribunal peut annuler aux frais du condamné, leurs titres d'acquisition ou de location, sans préjudice du droit à l'indemnisation à charge du coupable».

De plus, la commune signale que les renseignements urbanistiques repris ci-dessus n'entérinent nullement les différents changements d'affectation ou d'utilisation du bien ayant éventuellement eu lieu depuis le 01/12/1993 sans autorisation.

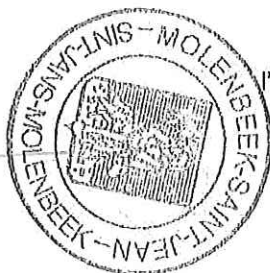
En cas d'infraction, non connue à ce jour par nos services, ce courrier ne régularise nullement ces dernières.

Pour le Collège, en date du 5 décembre 2017,

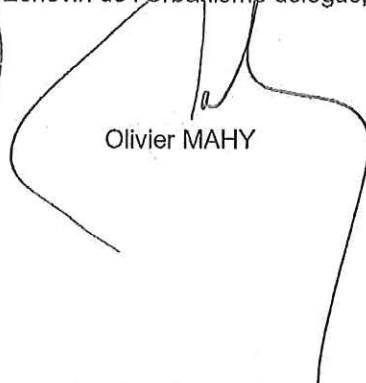
Par ordonnance,
le Secrétaire adjoint,



Gilbert HILDGEN



Pour la Bourgmestre,
l'Echevin de l'Urbanisme délégué,



Olivier MAHY

OBSERVATIONS

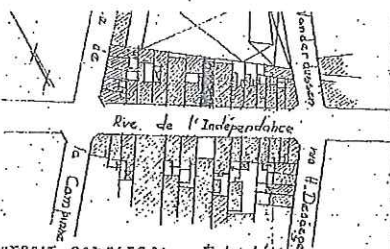
1° Le présent document ne dispense pas de se rendre titulaire d'un permis d'urbanisme pour les actes et travaux énumérés à l'article 98 §1^{er} du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) ou d'un permis de lotir défini par l'article 103 du CoBAT.

2° Les actes et travaux portant sur un bien classé ou pour lequel une procédure de classement a été entamée, inscrit sur la liste de sauvegarde ou pour lequel une procédure d'inscription sur la liste de sauvegarde a été entamée, ou inscrit à l'inventaire du patrimoine immobilier sont soumis aux dispositions de l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier.

3° Toute personne peut prendre connaissance auprès de l'administration communale du contenu des demandes de certificat ou de permis d'urbanisme ou de permis de lotir introduites ou des certificats et permis délivrés et obtenir copie des éléments communicables en vertu de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la communication des informations et documents en matière de planification et d'urbanisme.

4° Des copies ou extraits des projets de plans approuvés, des permis de lotir non périmés, des plans d'alignement et des règlements d'urbanisme peuvent être obtenus auprès de l'administration communale en vertu de l'arrêté de l'Exécutif de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 juillet 1992 relatif à la communication des informations et documents en matière de planification et d'urbanisme.

¹ Code Bruxellois de l'aménagement du territoire



EXTRAIT CADASTRAL - Feb. 1/1925
 Commune de Holenbeck St Jean S.
 Section B n° 788 B2

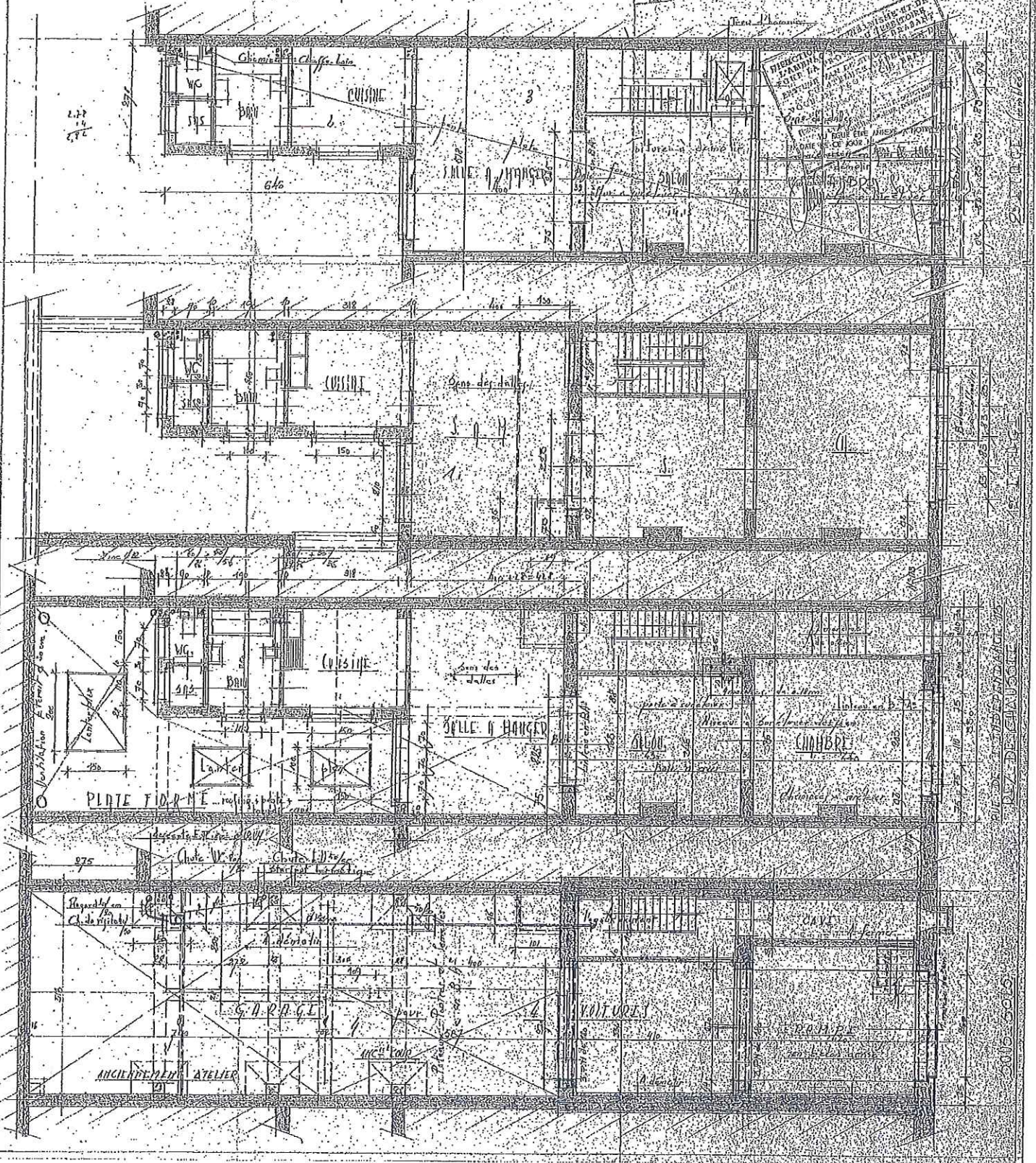
2° le D. 92 fait l'objet d'une
 étude spéciale - fait par M. Ingénieur
 3° les fondations iront jusqu'au
 bon sol.
 4° les installations sanitaires
 seront érigées conformément aux
 règlements communaux et b. métier

1° Garage (en bois, sols)
 2° Ouelevation (combles) 26.1.2013
 3° Transformation - façade de rue

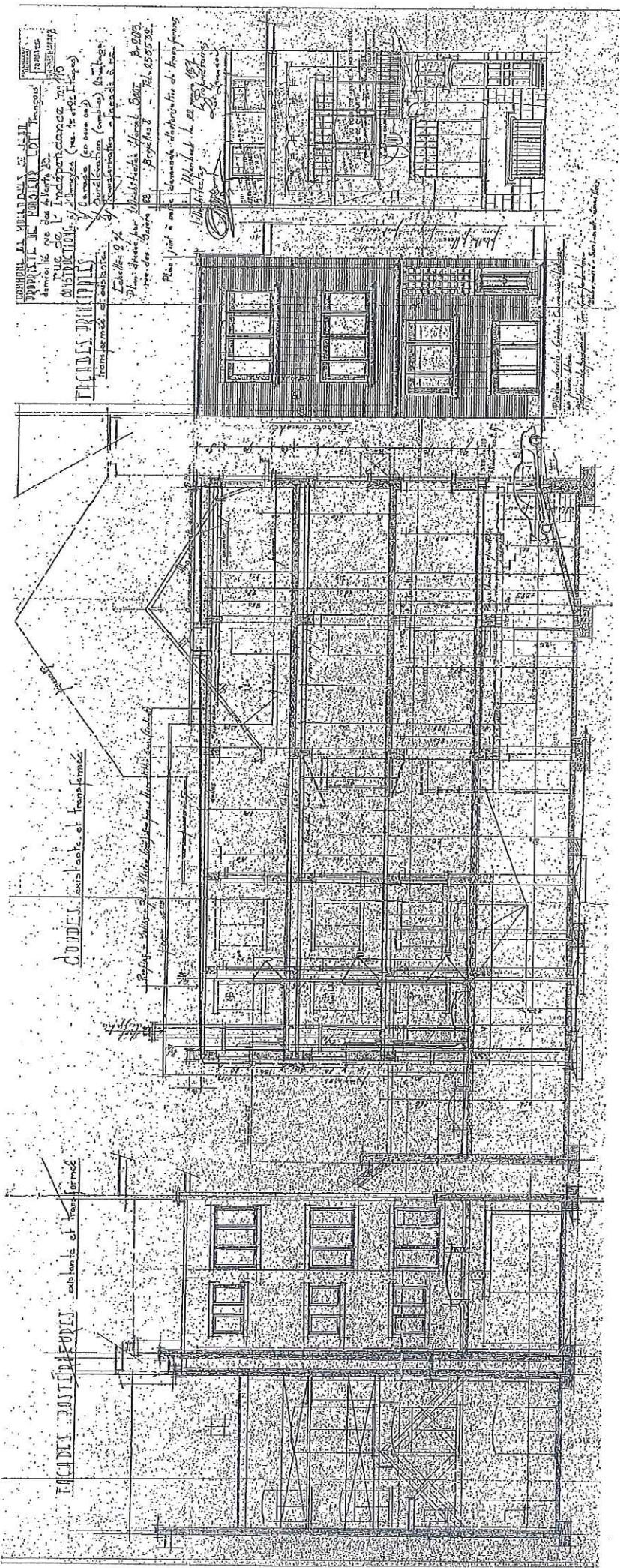
Echelle 1/50
 Plan dressé par l'architecte H. D. M. - B. 2013
 rue des Bains 18 - Bruxelles - Tél. 258539

Plan joint à notre demande d'autorisation de transformer
 Holenbeck le 28 mars 1961
 l'architecte

la Peupliers
 S. J. J. J.



Handwritten signature or initials in blue ink.



PROJET DE MAISON DE VILLE
 APPARTIENANT AU DOMAINE DE LA VILLE DE
 PARIS (18^e arrondissement) - LOT N° 1
 DÉPOSÉ LE 28 FÉVRIER 1905
 M. L. INDEPENDANCE N° 1170
 SOCIÉTÉ ANONYME (N° 181 F. G.)
 15 rue de Valenciennes (en face de la Gare)
 PARIS (18^e arrondissement) - FRANCE
 P. 1905
 P. 1905
 P. 1905

ÉLÉMENTS PRINCIPAUX
 dans l'annexe de l'annexe

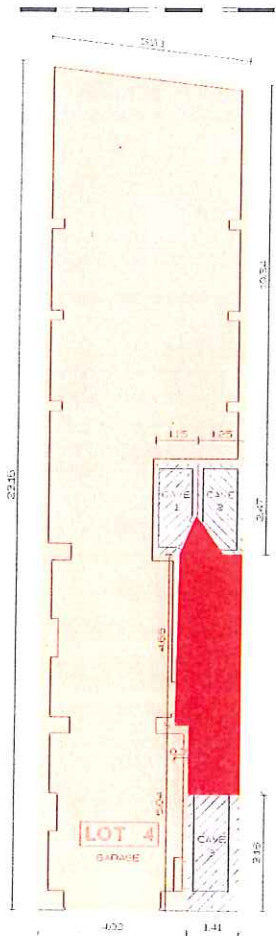
COUPEL - sous le toit et dans l'annexe

ÉLÉMENTS PRINCIPAUX - sous le toit et dans l'annexe

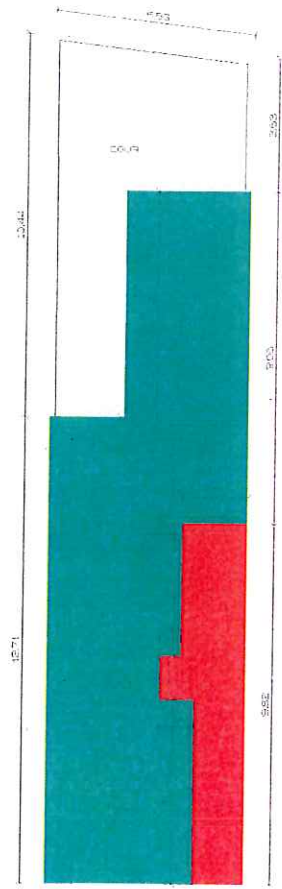
Plan joint à cette demande d'adjudication et de permis de bâtir
 N° 1170
 P. 1905
 P. 1905
 P. 1905

Plan - Sous le toit - dans l'annexe
 P. 1905
 P. 1905
 P. 1905

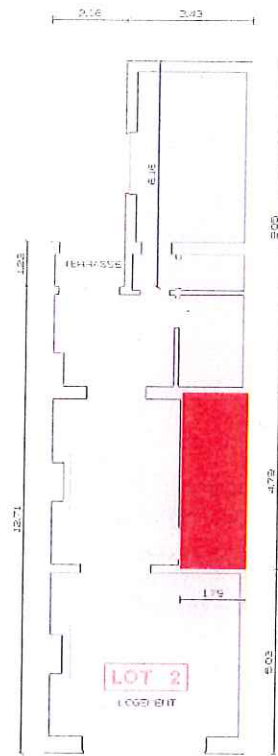
Handwritten signature or initials in blue ink.



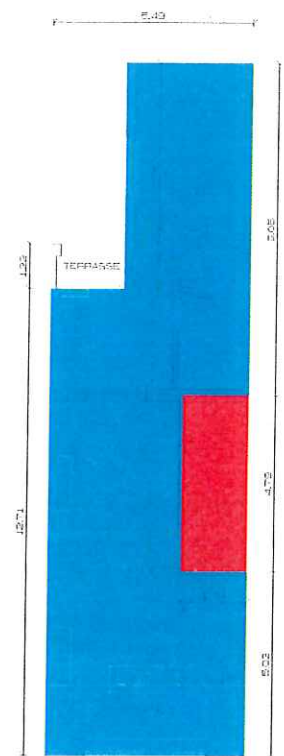
REZ-DE-CHAUSSEE



REZ-DE-JARDIN



PREMIER ETAGE

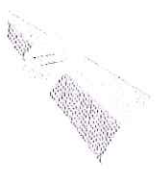


DEUXIEME ETAGE

Handwritten signature in blue ink.

CALCUL DES MILLIMÈRES				
LOT	SITUATION	DESTINATION	SURFACES	MILLIMÈRES
LOT 1	REZ-DE-JARDIN	LOGEMENT - COUR	74,49 m ² + 34,41 m ²	260/1000
LOT 2	PREMIER ETAGE	LOGEMENT + TERRASSE	62,31 m ² + 2,51 m ²	265/1000
LOT 3	DEUXIÈME ETAGE	LOGEMENT + TERRASSE	92,31 m ² + 2,51 m ²	265/1000
LOT 4	REZ-DE-CHAUSSEE	CARAGE	10,400 m ²	189/1000
CAVE 1	SOUS-SOL	CAVE	2,57 m ²	3/1000
CAVE 2	SOUS-SOL	CAVE	2,75 m ²	3/1000
CAVE 3	SOUS-SOL	CAVE	1,17 m ²	3/1000

33 D.M.101a - Section B - à 758 g 0



La présente annexe a été lue et commentée à toutes les parties comparantes et intervenantes à l'acte reçu à Bruxelles le **05 juillet 2018** par le notaire DE BONCKER, de résidence à Bruxelles, acte auquel elle restera annexée, et elle a été signée «ne varietur» par toutes ces parties, le tout en présence dudit notaire qui signe également.

Plan de répartition des lots	CONTRAT DE COUPURE DE PROPRIÉTÉ
SPPRL BEYER / BAUDOUIN DUFOUR	PLACE DE L'INDÉPENDANCE, 113
RUE DE L'ÉGLISE SAINT-PIERRE, 24, 7	REPARTITION DES LOGEMENTS
1050 Bruxelles	CALCUL DES MILLIMÈRES
TÉLÉPHONE : 02/554 65 25	
Echelle : 1/100	Date : le 6 juillet 2018

RAPPORT JUSTIFICATIF

Un plan mille cent, le 6 avril

La coupure de propriété DUBOIS opérée en vertu, assemblée des 10 Titulaires de Parts et Instance de l'Etat, agissant au nom de la SPPRL BEYER, dont les bureaux sont établis à 1050 Bruxelles, rue de l'Église Saint-Pierre, 24, Dte 7

Reclame avoir procédé à la détermination des quotités d'un plan mille, à 1050 Bruxelles (Maison Saint-Jean, rue de l'Indépendance, 113, en tenant compte des éléments suivants :

Les surfaces des différents lots sont les surfaces relatives calculées en intégrant les murs extérieurs sur toute leur épaisseur, les murs mitoyens sur la moitié de leur épaisseur et les murs vers les communs sur toute leur épaisseur également sur la moitié de leur épaisseur :

Logements :	100 %
garage :	50 %
caves :	10 %
cour et terrasses :	50 %

En foi de quoi, j'ai dressé le présent procès-verbal, à Bruxelles, à la date sus-dessus.

BAUDOUIN DUFOUR

[Signature]

[Signature]